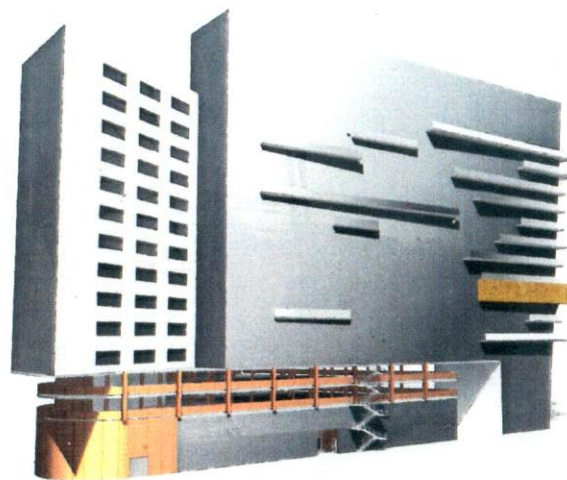


Предварительное предпроектное предложение

Торгово-офисный комплекс

по адресу: Локомотивный проезд, вл. 2 стр. 1-3



ООО "Архитектурный Центр Союза Московских Архитекторов"

МАСТЕРСКАЯ №5

Москва 2007 г.

Торгово-офисный комплекс

по адресу: Локомотивный проезд, вл. 2 стр. 1-3

Технико-экономические показатели Вариант 4

Общая площадь комплекса
(без учета открытой стоянки на кровле) - 35850 м²

надземная - 24000 м²
подземная - 10000 м²

Требуемое количество машиномест - 455 м/м (офисы)
- 53 м/м (торговля)

Этажность - 13 надземных этажей
3 подземных этажа
2 - открытая стоянка на кровле

Площадь офисной части - 24120 м² (402 м/м) - 13 этажей

Площадь торговой части - 2650 м² (53 м/м) - 2 этажа

Площадь двухъярусной открытой стоянки
на кровле 2го этажа - 3340 м² (72 м/м)



Предварительное предпроектное предложение

Торгово-офисный комплекс

по адресу: Локомотивный проезд, вл.2 стр.1-3

Заказчик:
ЗАО фирма "ЛАДА ТОМ":
Генеральный директор



Бабин В.Г.

Проектировщик:

ООО "Архитектурный Центр Союза
Московских Архитекторов"
Мастерская №5



Генеральный директор ООО "Архитектурный центр СМА"

Ковалевский А.И.

Главный архитектор проекта:

Фридлянд О.В.

Главный инженер проекта:

Марков В.В.

Москва
2007 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

1. Пояснительная записка
2. Схема расположения объекта в г. Москве
3. Существующее положение
4. Существующее положение. Фотофиксация №1
5. Существующее положение. Фотофиксация №2
6. Техничко-экономические показатели
7. Расчет машиномест
8. Генеральный план М 1:500
9. План -3, -2, -1 этажей
10. План 1-2ого этажей
10. План 3-4ого этажей
11. План типового этажа
12. Разрез 1-1
13. Фасады
14. Перспектива (вид 1)
15. Перспектива (вид 2)
16. Фотомонтаж №1
17. Фотомонтаж №2

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Ситуационный план

Отведенный участок расположен в Тимирязевском р-не г. Москвы и находится в зоне ответственного архитектурно-планировочного и транспортного (пересадочного) узла, сформированного станцией метрополитена, железнодорожной станцией и автобусной станцией.

Торгово-офисный центр, проектируемый на данном участке, предлагается разместить на месте временных, сносимых сооружений торговых павильонов, на улице Локомотивный проезд, рядом со станцией метро Петровская - Разумовская.

С севера участок ограничен территорией рынка, с востока – зоной отчуждения железной дороги и зоной отчуждения метро, с юга – здание метро и за ним эстакада Дмитровского шоссе, с запада – Локомотивный проезд, где находится автобусная станция и ряд жилых домов.

Генеральный план, благоустройства и озеленение

Комплекс представляет собой компактное сооружение, плотно вписанное в участок, обеспеченное противопожарным объездом вокруг здания и удобным проездом к подземной автостоянке и стоянке на кровле 2-3го этажей.

Конфигурация здания и характер фасадов позволяют пространственно организовать ответственный градостроительный узел, каковым является данная территория. Главные фасады ориентированы на восприятие со стороны основных транспортных и пешеходных потоков, характерных для данного района. Участок, выбранный для проектирования, не затрагивает интересы соседних пользователей. Проектом предполагается устройство газонов на территории комплекса.

Архитектурно-планировочное решение

Композиция плана комплекса, основана на принципе максимального освещения офисных помещений естественным светом. Здание представляет собой систему из двух перекрещивающихся 11- 13-ти этажных офисных корпусов, объединенных стилобатом, где находится двухэтажный торговый комплекс с двухъярусной автостоянкой на 70 м/м в 3-4 этажах.

Офисная часть здания имеет подземную трехуровневую автостоянку на 369м/м.

Въезды в подземную и надземную автостоянку разнесены для удобства.

На 1-ом этаже расположены: торговый зал, вестибюль офисной части, помещение охраны, эвакуационные выходы из офисных помещений и из подземного гаража. Во 2-ом этаже расположен торговый зал.

3-4-й этажи - открытая автостоянка.

С 5-го по 17-й этажи, включительно, расположены административно-офисные помещения.

Основные уличные фасады решены с использованием больших остекленных поверхностей, металла и керамогранита, что соответствует имиджу современного офисного комплекса. Предполагается, что в строительстве будут применяться преимущественно бетон, легкий бетон, системы вентилируемых, керамических фасадов, стекло разных оттенков и свето-теплопроводных свойств.

Конструктивные решения

Здание выполняется в монолитных железобетонных конструкциях. Основанием служит монолитная железобетонная плита. Несущие конструкции представляют собой монолитный ж/б каркас с ядрами жесткости в виде монолитных ж/б стен лестничных клеток и лифтовых холлов. Перекрытия монолитные железобетонные. Ограждающие конструкции выполняются из легкого бетона с утеплителем из МВП и облицовкой из керамогранита и алюкобонда.

Покрытие кровли плоское рулонное по монолитной ж/б плите с разуклонкой из керамзита.

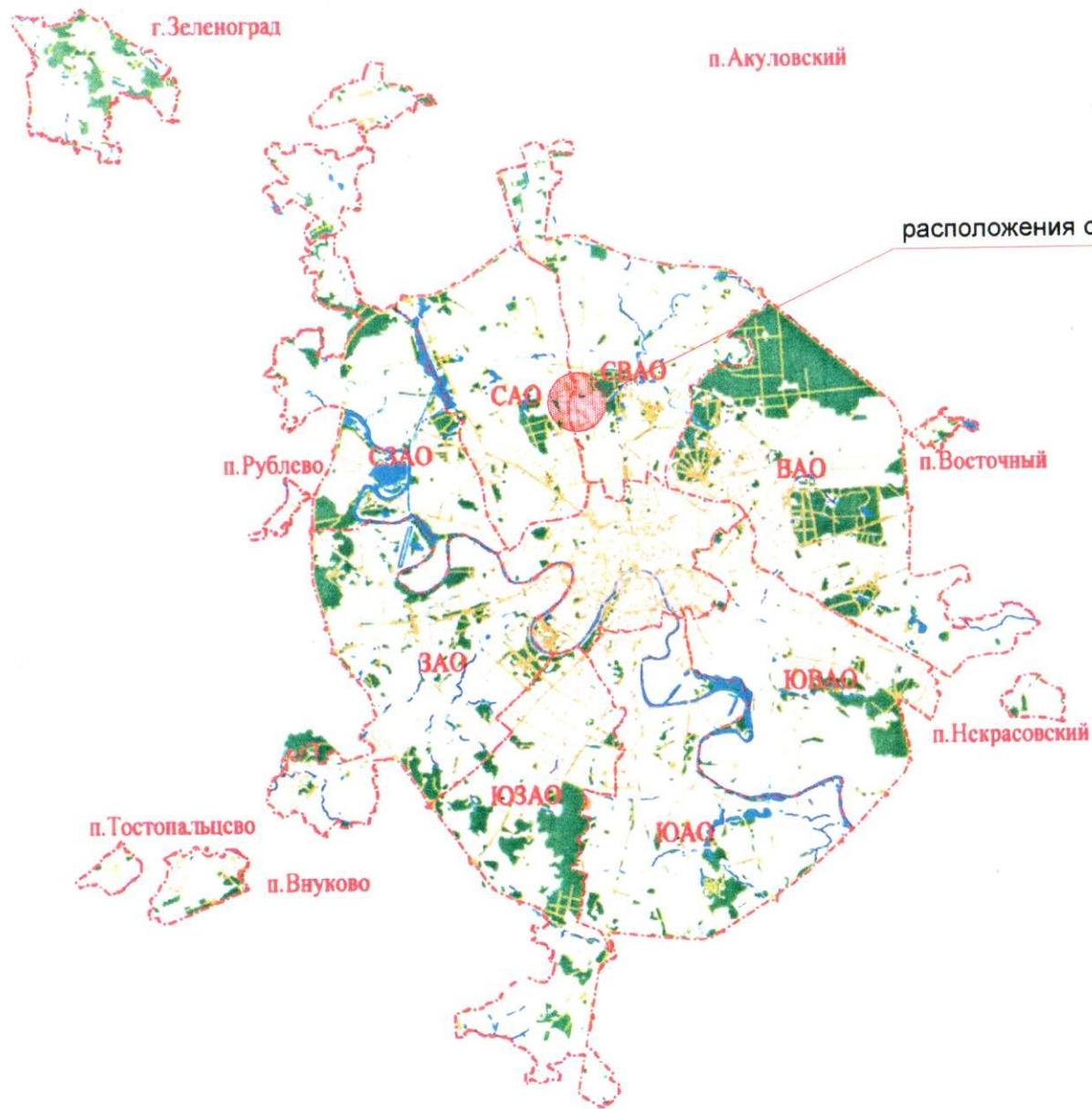
Инженерное оборудование

Проектом предполагается оборудование здания водопроводом канализацией, горячим водоснабжением, отоплением, вентиляцией, электроснабжением, вертикальным транспортом, системами связи и пожарной сигнализации.

Противопожарные мероприятия

В проектируемом здании Торгово-офисного центра предусмотрен ряд мероприятий пожарной безопасности. Предусмотрен противопожарный объезд вокруг здания, ширина проходов к эвакуационным лестницам и расстояния между ними соответствуют нормативным, параметры эвакуационных лестниц и выходов соответствуют требованиям СНиП. Выходы с минусовых отметок отделены от выходов с верхних этажей. Лифтовые холлы и лестничные клетки на -1,-2,-3 этажах оборудованы тамбур шлюзами. На кровлю организованы два выхода. Въезд в подземный гараж осуществляется по изолированной рампе.

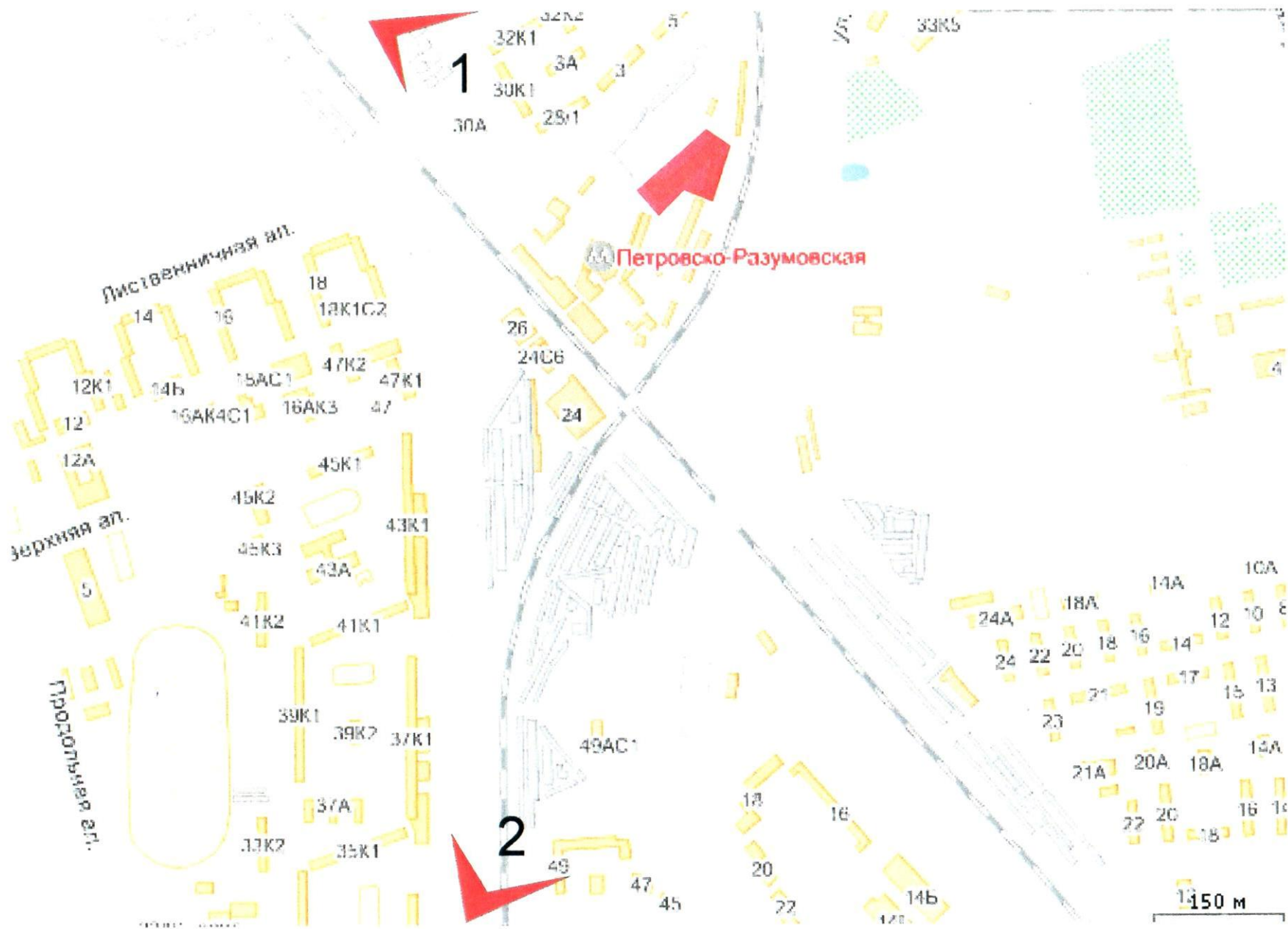
Помещения крытых автостоянок разделены на противопожарные отсеки в соответствии с нормативными требованиями. Все помещения здания оборудуются противопожарной сигнализацией, пожарным водопроводом. В помещениях стоянки машин предусматривается спринклерование. В здании предусматривается система дымоудаления. Лифты в момент пожара переходят в режим лифтов пожарных подразделений.



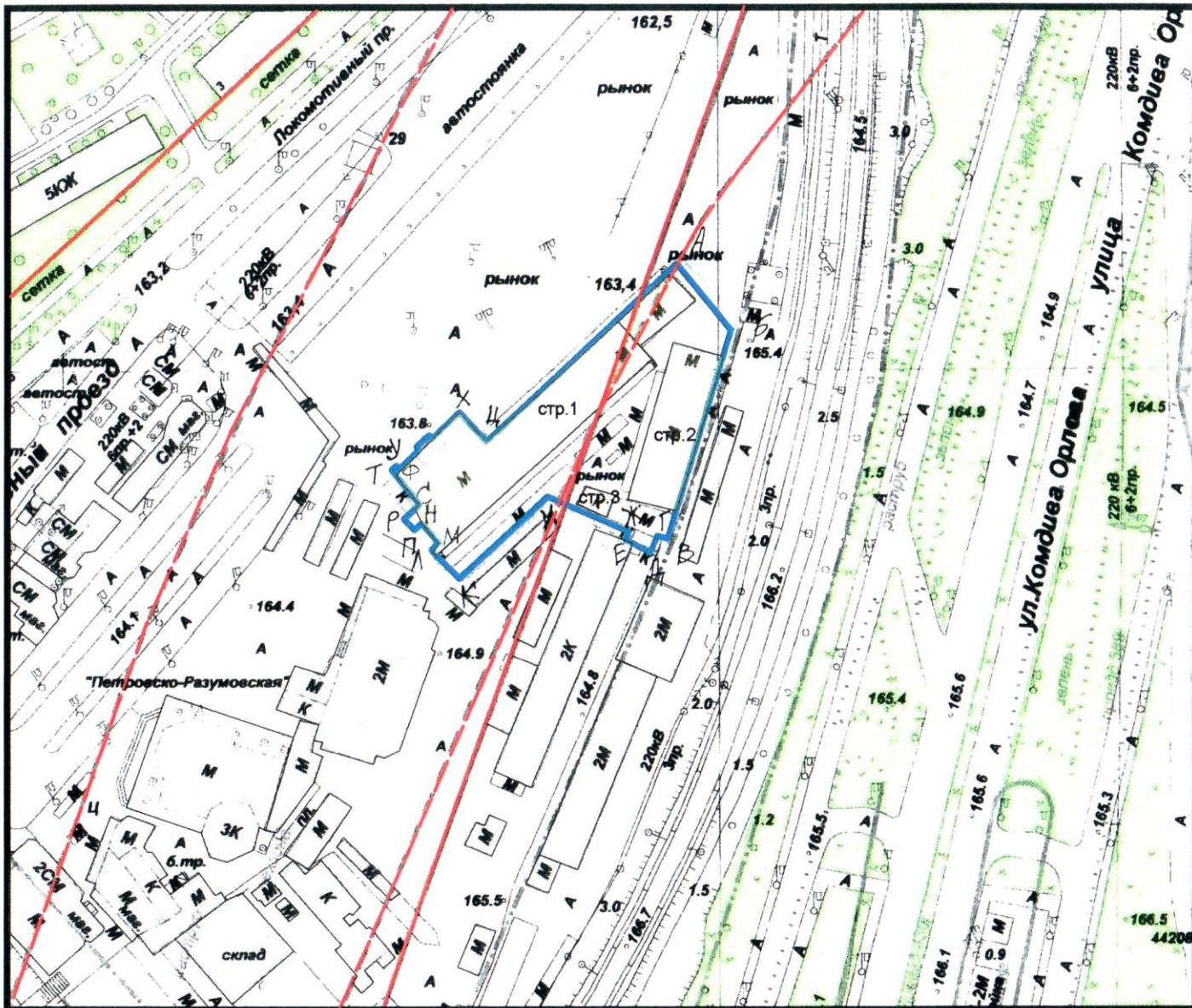
Торгово-офисный комплекс по адресу: Локомотивный проезд, вл. 2 стр. 1-3

Схема расположения объекта в г. Москве






Лист



Торгово-офисный комплекс по адресу: Локомотивный проезд, вл. 2 стр. 1-3	Лист
Существующее положение.	

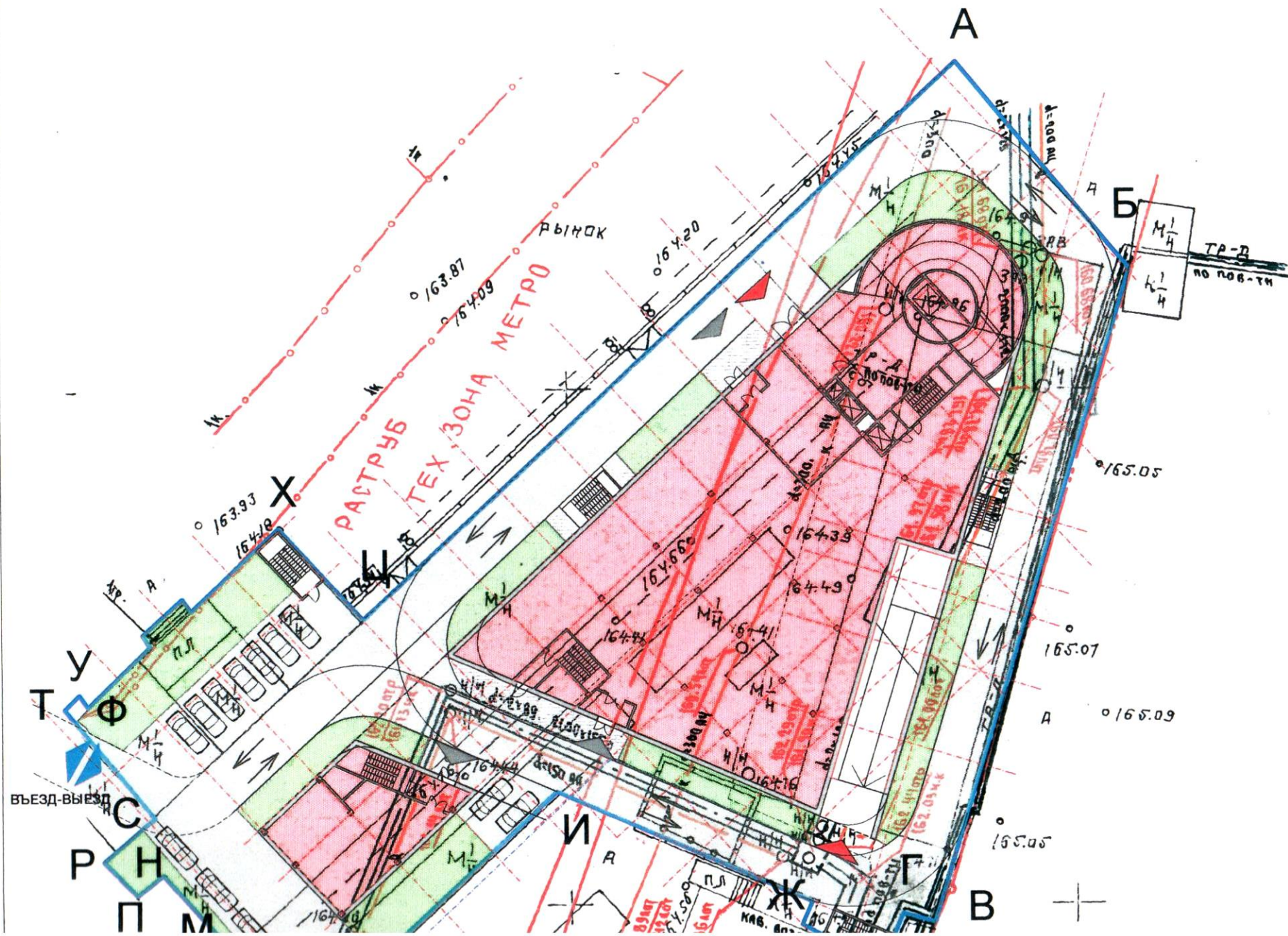


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Существующие сооружения
-  Территория под застройку
-  Здания под снос
-  Озеленение
-  Метро





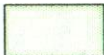







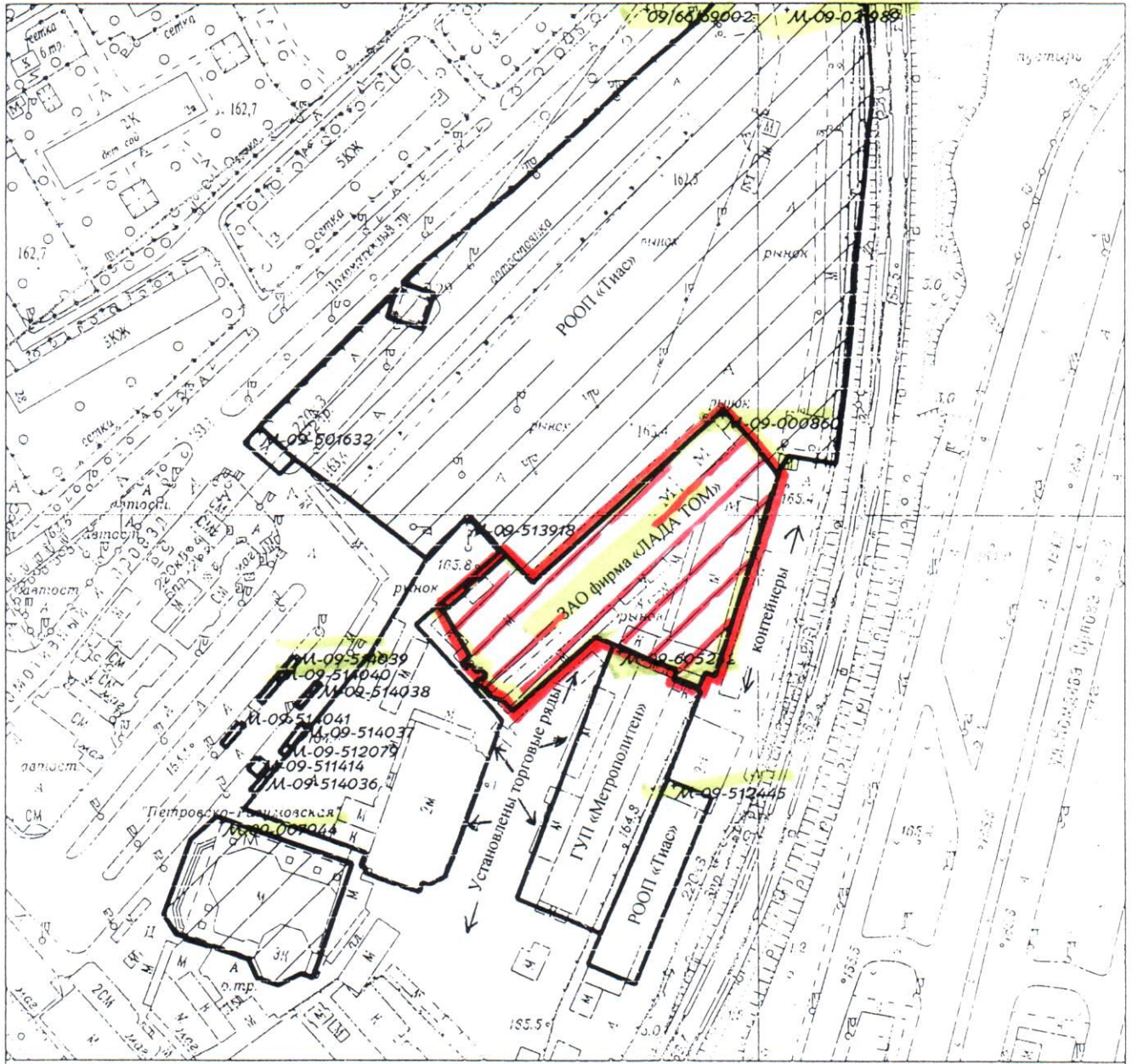


1. Площадь участка	4 793 м ²
2. Площадь застройки	1 940 м ²
3. Общая площадь	35 850 м ²
Подземная площадь	10 000 м ²
Надземная площадь	25 850 м ²
4. Площадь офисов	23 200 м ²
Площадь торговых помещений	2 650 м ²
5. Этажность	надз. 15-17эт. подз. -3эт.
6. Верхняя отметка объекта	+ 65. 000
7. Количество м/м	440 м/м
8. Площадь озеленения	750 м ²
9. Площадь дорожного покрытия	2 100м ²

Условные обозначения

-  Новое строительство-жилье
-  Существующая застройка
-  Озеленение
-  Границы участка
-  Въезд в гараж
-  Вход в здание

**ФРАГМЕНТ ТОПОГРАФИЧЕСКОГО ПЛАНА МОСКВЫ С ГРАНИЦАМИ ТЕРРИТОРИЙ,
НА КОТОРЫЕ ОФОРМЛЕНЫ ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ М1:2000**



Справочная информация.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы земельных участков, на которые оформлены земельно-правовые отношения сроком до 5 лет
- границы земельных участков, на которые оформлены земельно-правовые отношения на срок свыше 5 лет
- границы земельных участков, на которые земельно-правовые отношения находятся в стадии оформления
- границы земельных участков, которые при разграничении государственной собственности на землю отнесены к федеральной собственности
- М-00-000000** номера договоров аренды или иных актов, устанавливающих (удостоверяющих) права на землю

Примечания: 1. Настоящий фрагмент подготовлен на основе информации, предоставленной Московским земельным комитетом
2. Разъяснения о порядке использования информации приведены в приложении N2 к кадастровой справке



СЛУЖБА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КАДАСТРА ГОРОДА МОСКВЫ

Информация предоставлена
Департаментом земельных ресурсов
города Москвы

Торгово-офисный комплекс

по адресу: Локомотивный проезд, вл. 2 стр. 1-3

Технико-экономические показатели

УТОЧНЕННЫЕ

Общая площадь комплекса
(без учета открытой стоянки на кровле) - 35850 м²

надземная - 25850 м²
подземная - 10000 м²

Требуемое количество машиномест - 440 м/м (офисы+торговля)
в т.ч. - 53 м/м (торговля)
Этажность - 13 надземных этажей
3 подземных этажа
2 -открытая стоянка на кровле

Площадь офисной части - 23200 м²(387 м/м) -11-13 этажей

Площадь торговой части - 2650 м² (53 м/м) - 2этажа

Площадь двухъярусной открытой стоянки
на кровле 2го этажа - 3340 м²(70м/м)

ГАП Фридлянд О.В.

Торгово-офисный комплекс

по адресу: Локомотивный проезд, вл. 2 стр. 1-3

Расчет машиномест сделан на основании ППМ №769-ПП

Требуемое кол-во машиномест для офисной части:
 $23200 \text{ м}^2 : 60 \text{ м}^2 = 387 \text{ м/м}$

Требуемое кол-во машиномест для *торговой* части:
 $2650 \text{ м}^2 : 50 \text{ м}^2 = 53 \text{ м/м}$
Итого: 440м/м

Размещение машин:

открытая наземная стоянка - 14м/м (гостевые)
открытая на кровле (3,4 этажи) - 70 м/м
подземный гараж - $123 \times 3 = 369 \text{ м/м}$

Итого: 453м/м

Площадь участка	4793 м2
Площадь застройки	1940 м2
Общая площадь комплекса	35850 м2
Этажность (включая 2 этажа открытой автостоянки над торговой частью)	15-17 этажей

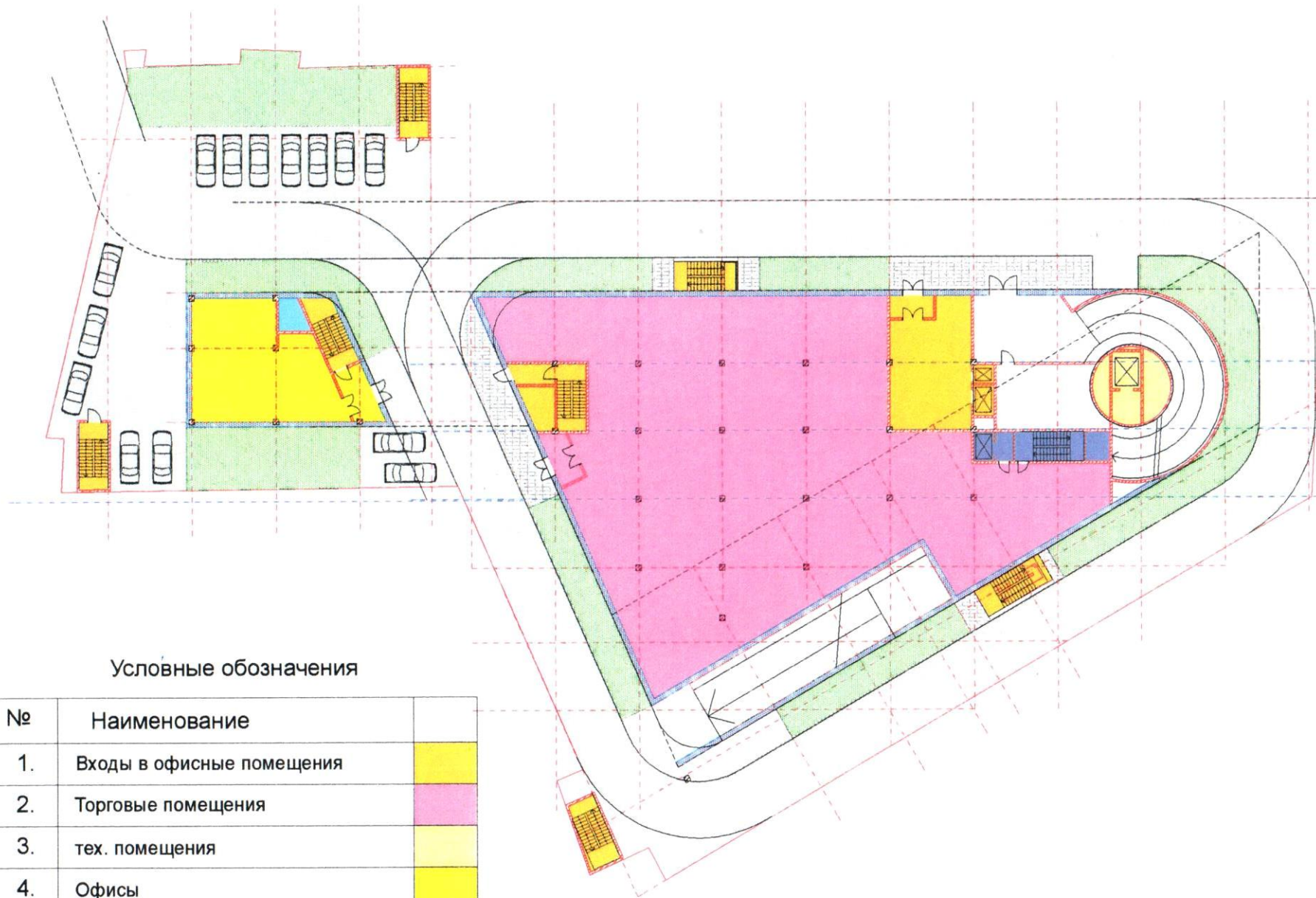
ГАП

Фридлянд О.В.



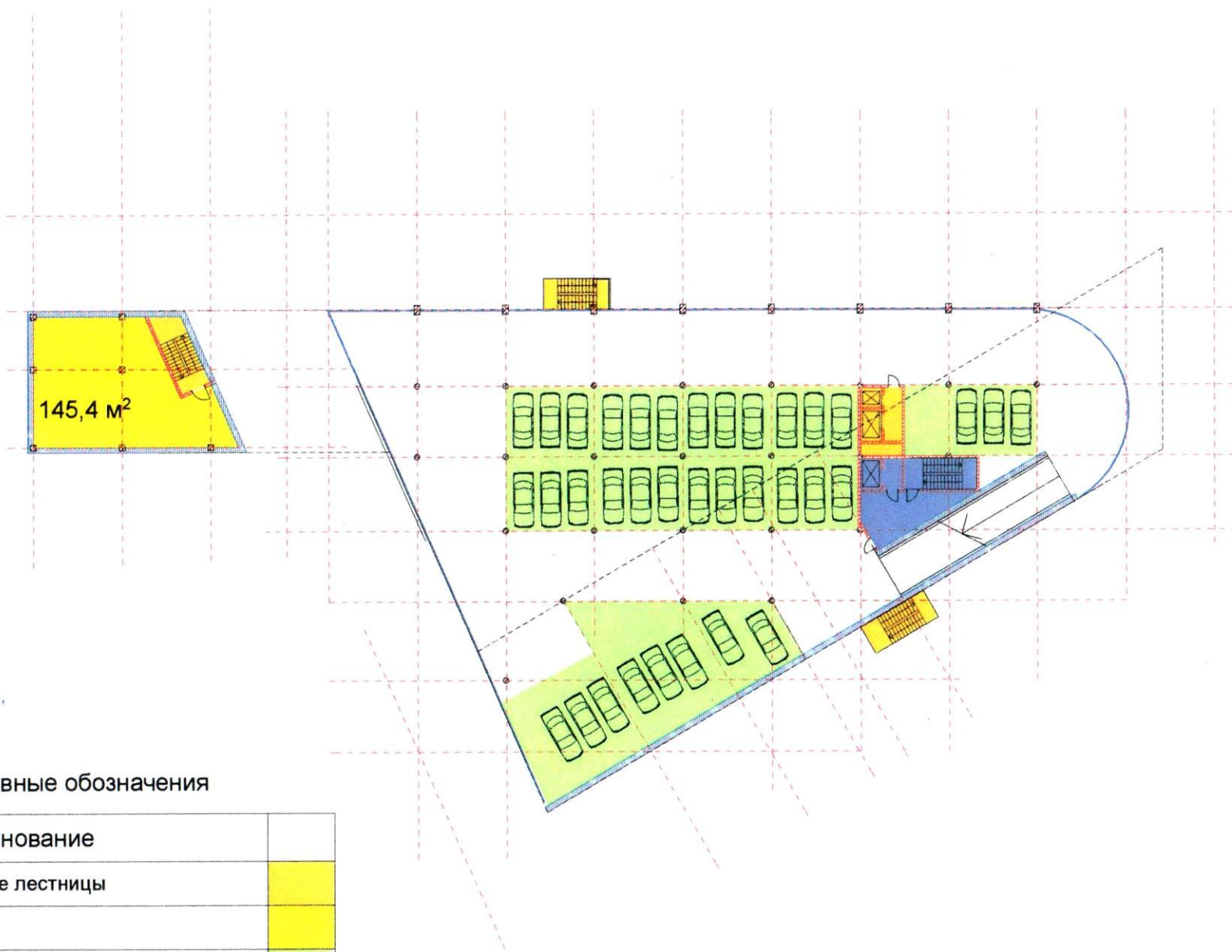
Условные обозначения

№	Наименование	
1.	Входы в офисные помещения	
2.	Подземная автостоянка	
3.	подсобные. помещения	



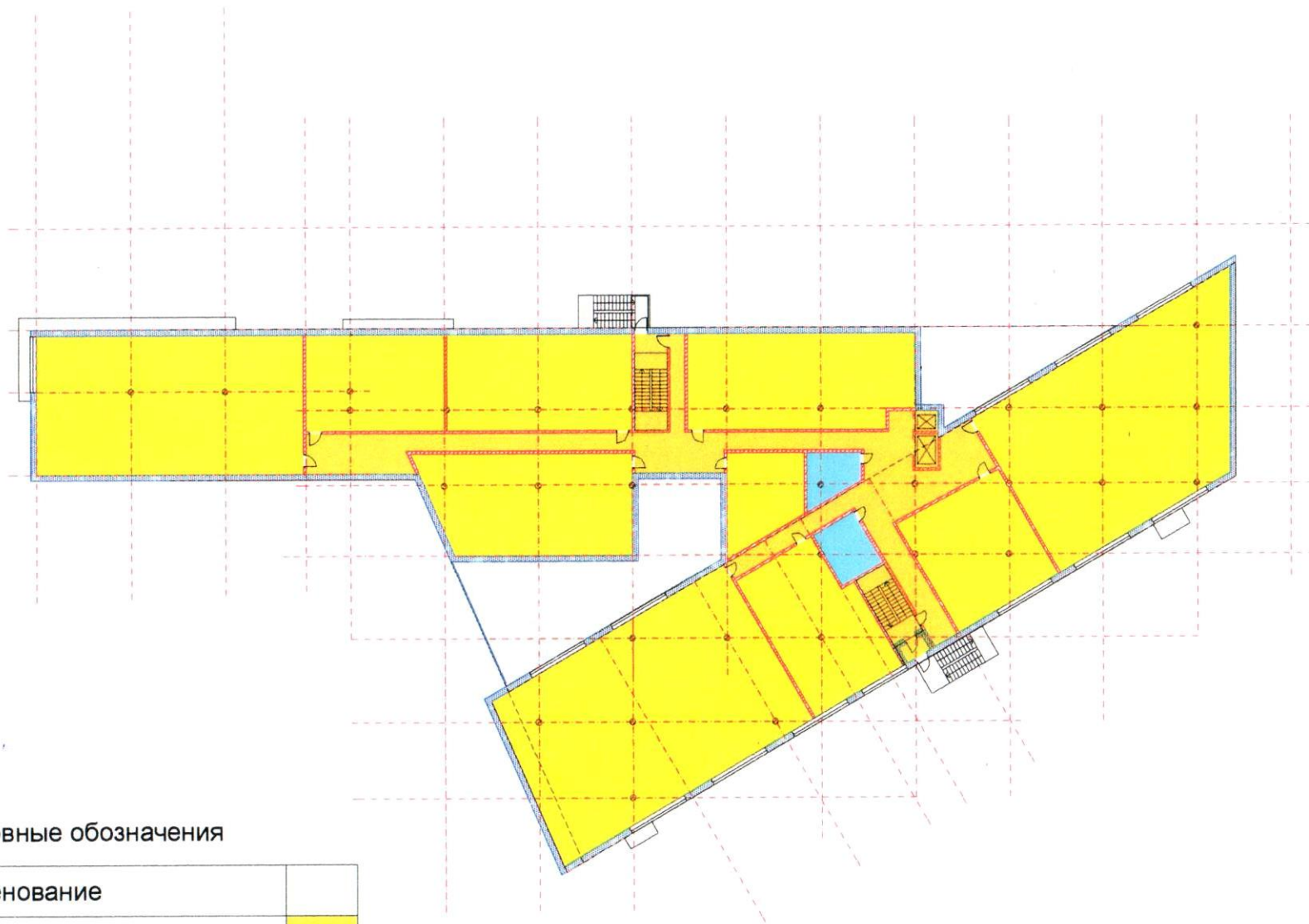
Условные обозначения

№	Наименование	
1.	Входы в офисные помещения	Yellow square
2.	Торговые помещения	Pink square
3.	тех. помещения	Light yellow square
4.	Офисы	Yellow square
5.	С/У	Cyan square
6.	Въезд в гараж	White square



Условные обозначения

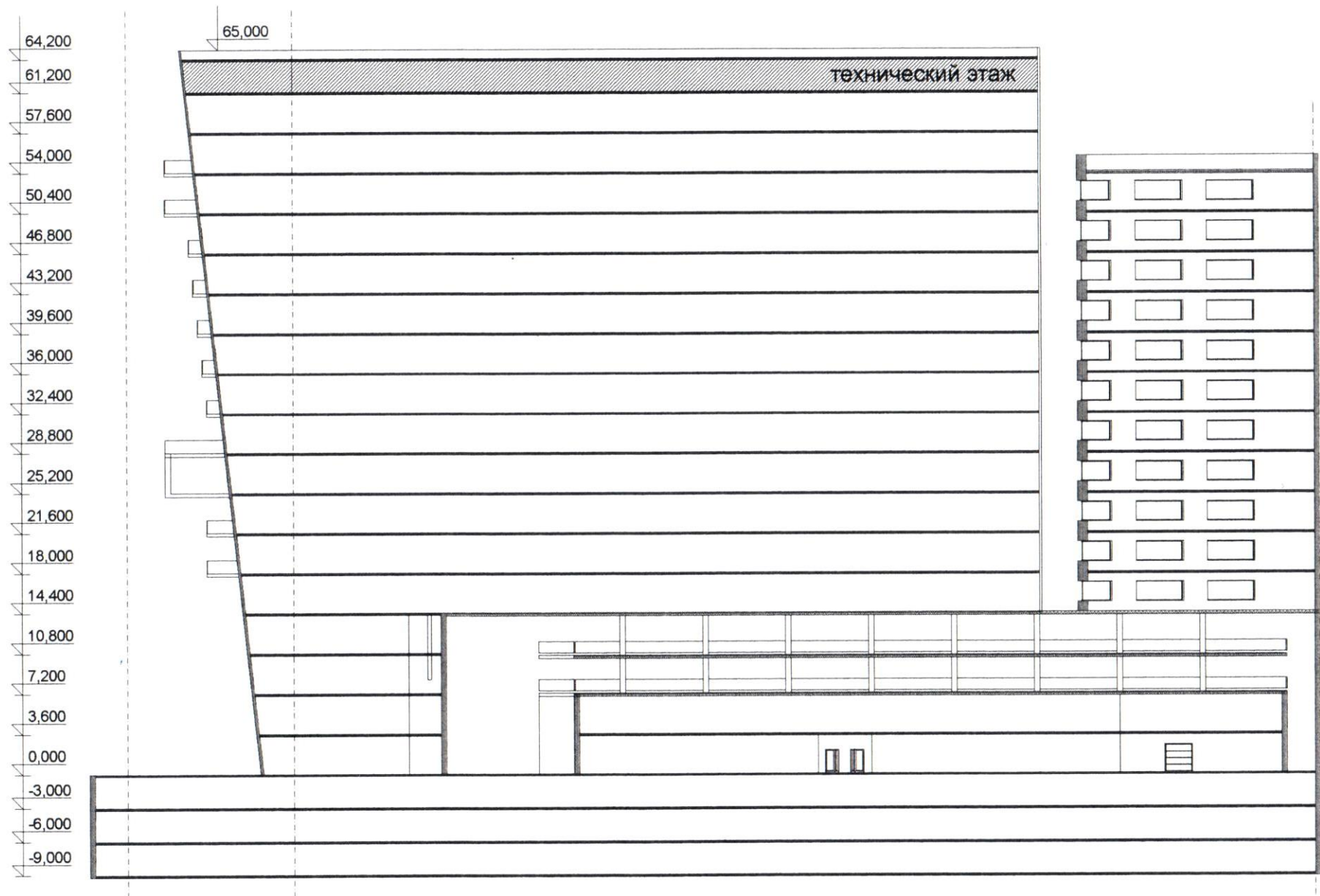
№	Наименование	
1.	Пожарные лестницы	Yellow
2.	Офисы	Light Green
3.	Автостоянка	Light Blue
4.	Вход	Blue



Условные обозначения

№	Наименование	
1.	Пожарные лестницы, коридоры	Yellow
2.	Офисы	Yellow
3.	Подземная автостоянка	Cyan

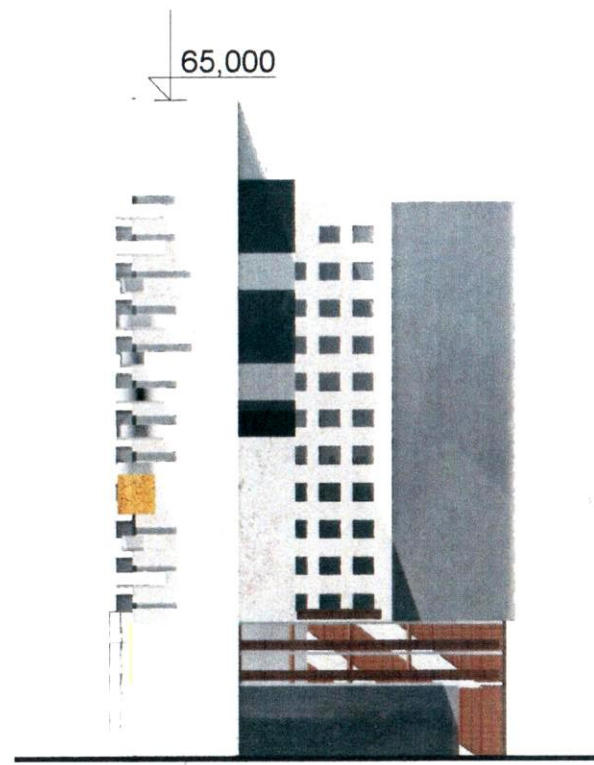
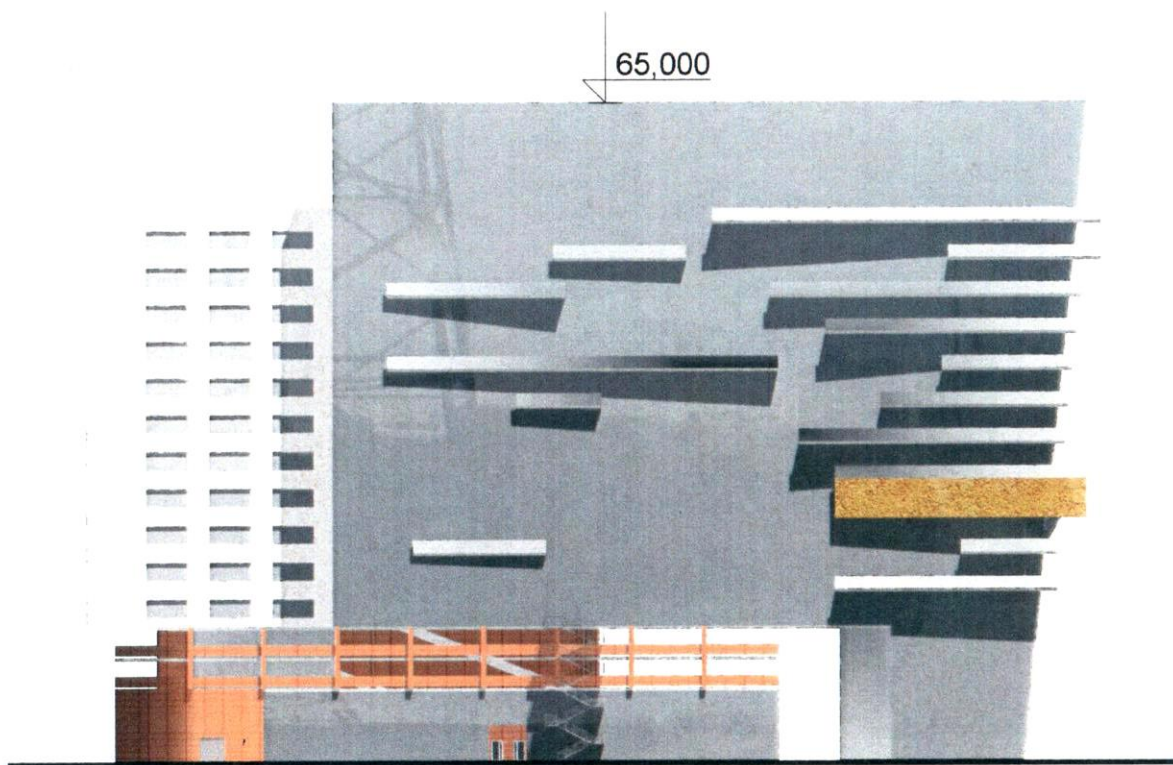
Разрез 1-1

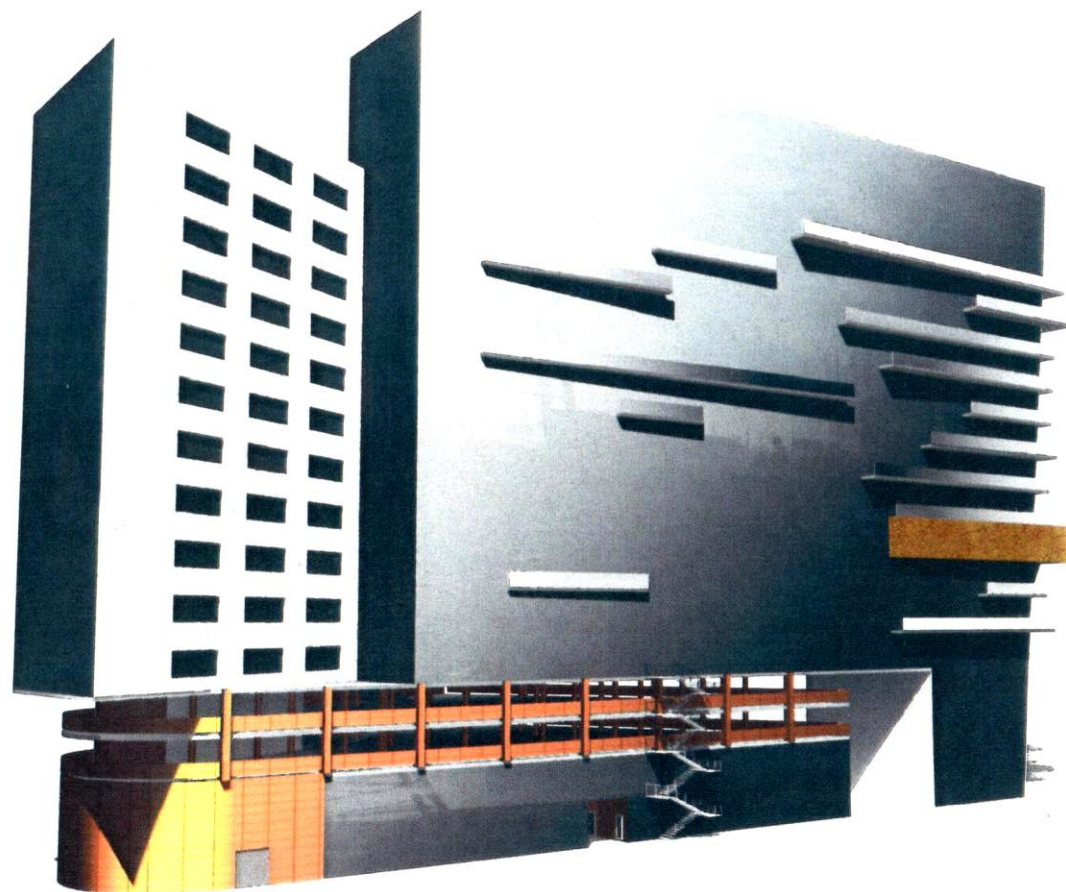


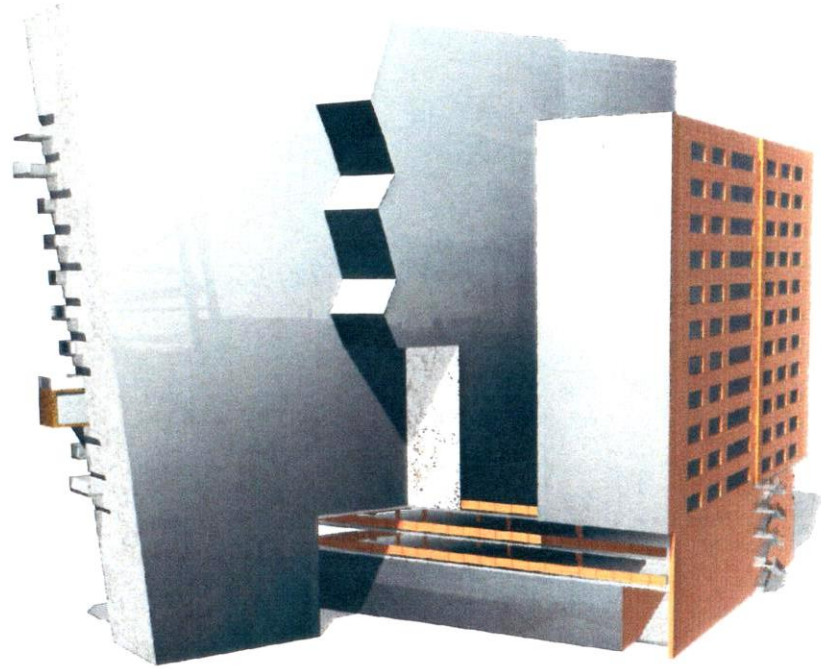
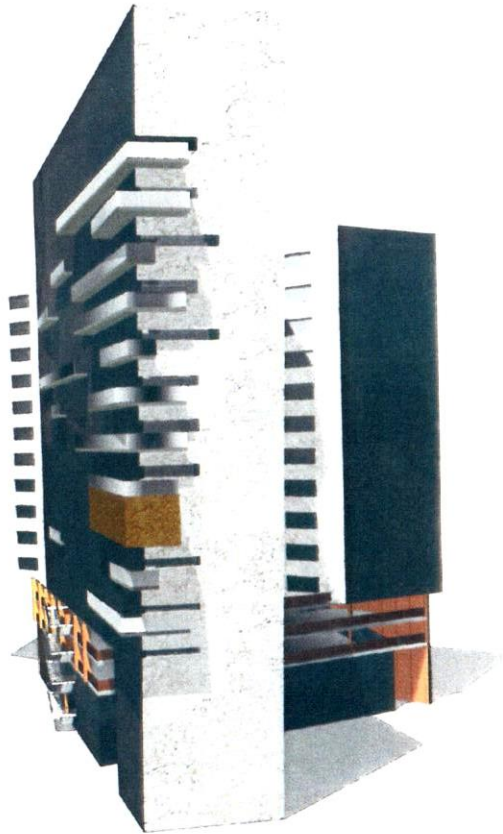
Торгово-офисный КОМПЛЕКС по адресу: Локомотивный проезд, вл.2 стр.1-3

Лис.

Разрез 1-1









Торгово-офисный комплекс по адресу: Локомотивный проезд, вл.2 стр.1-3

Лист

Фотомонтаж №1



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН М 1:2000

Наименование объекта: Торгово-офисный центр

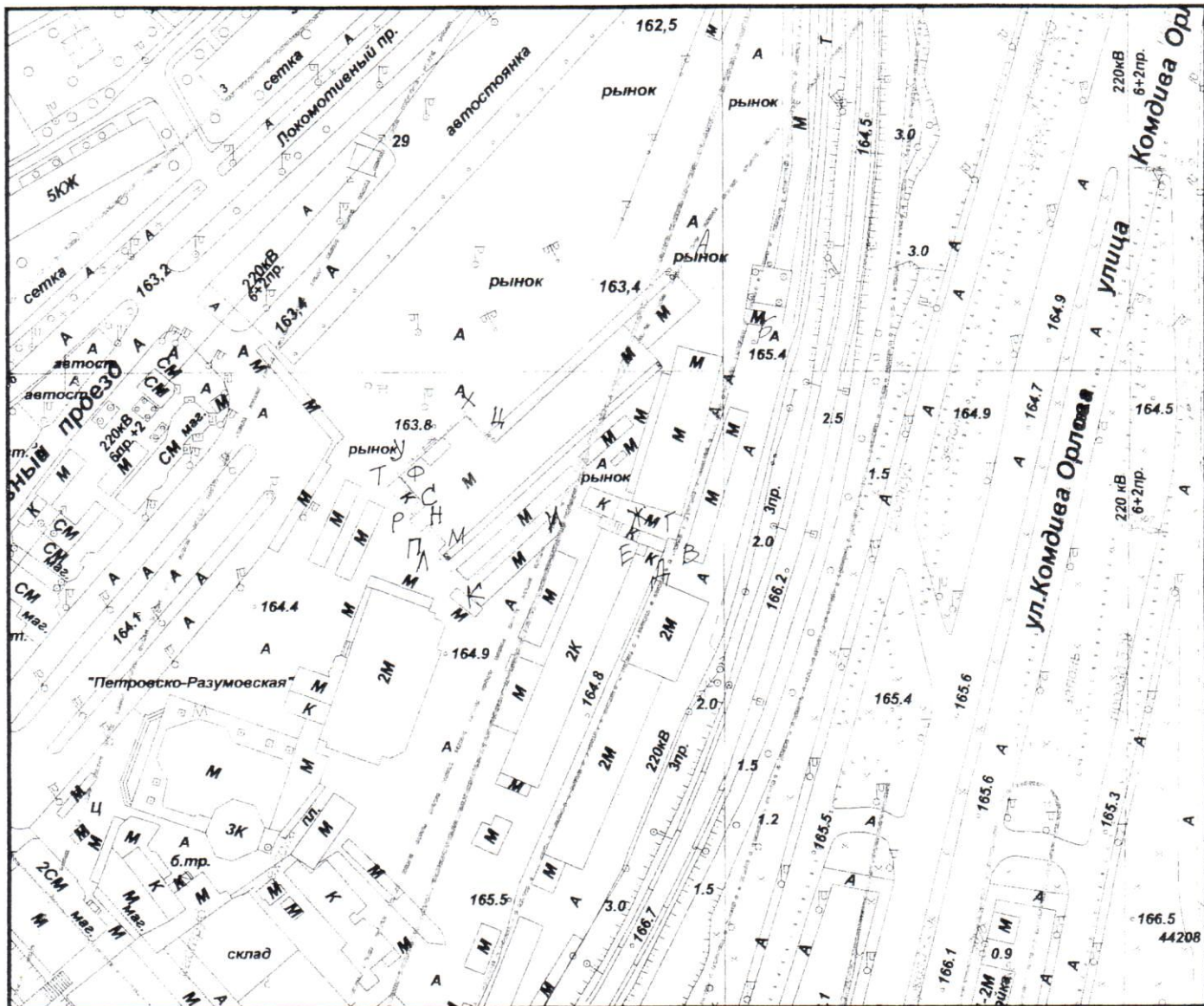
Адрес: Локомотивный проезд, вл.2, стр.1-3

Округ: САО Район: Тимирязевский

Заказчик: ЗАО фирма "ЛАДА ТОМ"

Вид работ: Для предварительных проработок и заказа геоподосновы в ОПС ГУП "Мосгеотрест"


№ створы: 5-19-5
ЦИО ГлавАПУ №29724



Площадь участка: 0,4793 га, в литерах А-Б-В-Г-Д-Е-Ж-И-К-Л-М-Н-О-П-Р-С-Т-У-Ф-Х-Ц-А

Ситуационный план не дает право на проектирование, строительство, использование территории и ведение на ней хозяйственной деятельности, оформления имущественно-земельных отношений

Начальник ТППМ САО
Максимова Н.Е.

 "10.01" 2008 г. М.П.

ЛИЦЕНЗИЯ

Д 826002

Экз. 1

Регистрационный номер

от 29 декабря 2006 г.

ГС-1-99-02-26-0-7703616325-047150-1

Федеральное агентство по строительству
и жилищно-коммунальному хозяйству

(наименование лицензирующего органа)

разрешает осуществление

**ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ I и II УРОВНЕЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С ГОСУДАРСТВЕННЫМ СТАНДАРТОМ**

Обществу с ограниченной ответственностью
"Архитектурный Центр Союза Московских Архитекторов"
ОГРН 1067759994301

123001, г. Москва, Гранатный пер., д.9

Лицензия выдана на основании приказа Федерального агентства
по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству
от 29 декабря 2006 г. № 52/02

Область действия лицензии: территория Российской Федерации

Состав деятельности указан на обороте.

Срок действия лицензии до 29 декабря 2011 г.

Руководитель Федерального
агентства по строительству
и жилищно-коммунальному хозяйству
М.П.

С.И. Круглик

(И.П.О.)

Идентификационный номер налогоплательщика 7703616325

ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ I И II УРОВНЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

РАЗРАБОТКА РАЗДЕЛОВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ И ИХ КОМПЛЕКСОВ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ТРАНСПОРТ

Генеральные планы (схемы генеральных планов) территорий зданий, сооружений и их комплексов

Схемы (проекты) благоустройства территорий зданий, сооружений и их комплексов:

- озеленение
- инженерная подготовка территории

АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

Архитектурная часть (планы, разрезы, фасады)

Конструктивные решения:

- фундаменты
- несущие и ограждающие конструкции

ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

Общественные здания и сооружения и их комплексы:

- здания для образования, воспитания и подготовки кадров
- здания для научно-исследовательских учреждений, проектных и общественных организаций и управления
- здания и сооружения для здравоохранения и отдыха
- здания и сооружения физкультурно-оздоровительные и спортивные
- здания культурно-просветительных и зрелищных учреждений
- здания для предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания
- здания для транспорта, предназначенные для непосредственного обслуживания населения
- здания для коммунального хозяйства (кроме производственных, складских и транспортных зданий и сооружений)
- храмовые комплексы, культовые здания и сооружения, мемориалы
- многофункциональные здания и комплексы, включающие помещения различного назначения

Производственные здания и сооружения и их комплексы:

предприятия материально-технического снабжения:

- базы, склады

предприятия строительной индустрии:

- склады строительных материалов

Объекты транспортного назначения и их комплексы:

предприятия автомобильного транспорта:

- стоянки автомобильного транспорта

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ, СЕТИ И СИСТЕМЫ

Отопление, вентиляция, кондиционирование

Водоснабжение и канализация

Теплоснабжение

Газоснабжение

Электроснабжение до 35 кВ включительно

Электрооборудование, электроосвещение

СПЕЦИАЛЬНЫЕ РАЗДЕЛЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Охрана окружающей среды

Системы пожаротушения, пожарной сигнализации и оповещения людей о пожаре, противодымной защиты, эвакуации людей при пожаре

Организация строительства

СМЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ОБСЛЕДОВАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Обследование технического состояния фундаментов

Обследование технического состояния несущих и ограждающих конструкций, узлов и деталей

Разработка рекомендаций и заключений по материалам технических отчетов обследований

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ФУНКЦИЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВЩИКА

РАЗРЕШАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ И ИХ КОМПЛЕКСОВ

ДЛЯ СЛЕДУЮЩИХ ВИДОВ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИХ КОМПЛЕКСОВ

Жилые здания и их комплексы:

- здания высотой до 25 и более этажей

Общественные здания и сооружения и их комплексы

Производственные здания и сооружения и их комплексы

Объекты транспортного назначения и их комплексы, в том числе:

- автомобильные дороги III – IV категорий
- магистральные дороги и улицы городов
- улицы и дороги местного значения в жилой застройке

ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИЯХ С ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИМИ УСЛОВИЯМИ

I категории сложности (простые)